

COVID - 19

Správa bytových domů při mimořádné situaci – otázky k řešení

Vážení členové,

v souvislosti s vyhlášením nouzového stavu v ČR v důsledku výskytu nákazy koronavirem (COVID-19) je třeba určitým „nouzovým“ způsobem přistupovat i k některým otázkám správy bytových domů, činnosti bytových družstev („BD“) a společenství vlastníků („SVJ“). V tomto přehledu se pokusíme nastínit řešení některých problematických situací, které vznikají v důsledku mimořádných opatření.

Na situaci v domech a na komplikace při činnosti BD a SVJ upozorňujeme také příslušné státní orgány. Některé všeobecné problémy by mohly být řešeny přijetím zvláštního zákona, který by mohl pomoci překlenout období mimořádných opatření a dopady pandemie. Zda a pro jaké oblasti bude zvláštní zákon připraven, však bude jasnější zhruba v polovině dubna.

O všech důležitých aktualitách Vás budeme samozřejmě informovat průběžně.

Obsah

A) SPRÁVA DOMŮ.....	2
I. Dezinfekce společných prostor a hygiena v domech	2
II. Provádění stavebních prací, oprav a údržby na/ve společných prostorách	3
III. Provádění revizí v domech	3
IV. Lhůta pro doručení vyúčtování a způsob doručení.....	4
V. Informace o nakažených osobách / osobách v karanténě	5
B) FUNGOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ.....	5
VI. Skončení funkčního období členů orgánů	5
VII. Konání schůzí a shromáždění / korespondenční hlasování	7
C) VZTAHY SE TŘETÍMI OSOBAMI	8
VIII. Dodržování smluv	8
IX. Nájemní vztahy	8
D) PŘEHLED PŘIJATÝCH MIMOŘÁDNÝCH OPATŘENÍ na území ČR.....	9
1) Zákaz akcí pro 100 a více osob	9
2) Vyhlášení nouzového stavu	9
3) Zákaz akcí nad 30 osob	9
4) Zákaz volného pohybu osob na území ČR	9
5) Zákaz pohybu a pobytu mimo bydliště bez ochranných prostředků dýchacích cest.....	10
6) Omezení pobytu na veřejně dostupných místech na max. 2 osoby	10
E) PŘÍLOHA Č. 1 – VÝNATEK ZÁKONA Č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví	11

I. Dezinfekce společných prostor a hygiena v domech

V první verzi tohoto manuálu pro řešení aktuálních problémů jsme uvedli, že dosud nebylo zaznamenáno **uložení plošné povinnosti bytovým korporacím (BD/SVJ) ani jejich statutárním orgánům dezinfikovat společné části bytových domů** a že je tedy provedení dezinfekce na uvážení jednotlivých domů.

Tuto informaci musíme opravit na základě povinností vyplývajících ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví (zásadní pasáž tohoto předpisu naleznete v příloze č. 1 k tomuto materiálu). Z ustanovení § 57 zmíněného předpisu totiž vyplývá, že **každá osoba je povinna provádět běžnou ochrannou dezinfekci podle potřeby**, a to **jako součást čištění** a běžných technologických a pracovních postupů. Jedná se tedy o obecnou povinnost, kterou lze za stávající situace vyložit i tak, že „potřebou“ může být ochrana společnosti před šířením virové nákazy. **Dezinfekce by tedy měla být v bytových domech prováděna v rámci běžného úklidu domu**, bude-li to možné (dostupnost dezinfekčních prostředků, pracovních sil apod.), **zejména pak při prokázané nákaze** (pokud se o této skutečnosti zástupce BD/SVJ dozví). V médiích je doporučována dezinfekce povrchů, jichž se lidé v domě dotýkají (kliky, zábradlí, madla, tlačítka, rámy dveří, zvonky, výtahy). Není přitom podstatné, kdo konkrétně dezinfekci bude provádět – úklidová firma, bytové družstvo svými pracovníky nebo uživatelé bytů, s nimiž se na tom správce domu dohodne. Vzhledem průběžnému k pohybu osob v domech má však provedení jakékoli dezinfekce nutně pouze přechodný účinek.

Bližší informace ke správné dezinfekci můžete najít na těchto odkazech:

http://www.khszlin.cz/wcd/pages/extranet/aktuality/2019/pravidla_pro_spravnou_dezinfekci.pdf

http://www.cac-clean.cz/images/files/Koronavir_desinfekce_15_3_2020.pdf

Z preventivního hlediska je vhodné, aby správci domů instruovali bydlící v bytových domech ke vhodnému používání společných prostor, např. k používání roušek i ve společných prostorech, nedotýkání se společných částí holou rukou (zejména klik, madel, ovladačů výtahu), používání výtahu jednotlivě, dodržování odstupu alespoň 2 metry apod. Opět je namístě doplnit, že správci bytových domů nemají zákonem stanovenou povinnost poučovat bydlící v bytovém domě o správném chování při pandemii.

Orgány státní správy a sdělovací prostředky zdůrazňují odpovědnost každého obyvatele ČR. Opakovaně jsou uveřejňovány návody na dodržování nutné hygieny (mytí rukou, používání ochranných pomůcek, dezinfekce roušek, rukou atd). Stát tak ponechává především na jednotlivcích povinnost chránit sám sebe a ostatní.

Za dané situace, kdy je zastavení nákazy prioritou ČR, může BD/SVJ přistoupit k dezinfekci společných prostor nad rámec plánované údržby domu, a to včetně nákupu dezinfekčních prostředků nad limit určený pro pořízování movitého majetku, jako k činnosti, která je neodkladná v boji proti šíření nákazy a může být tedy považována **svého druhu za havarijní situaci**. O havarijních situacích nemusí shromáždění vlastníků nebo členská schůze rozhodovat předem. Rozhodne o ní statutární orgán (případně profesionální správce – pokud mu to umožňuje smlouva). Je vhodné, aby byli vlastníci/členové BD informováni o přijatých opatřeních v domě nad rámec schváleného rozpočtu/pravidel pro činnost statutárního orgánu alespoň dodatečně (způsobem v domě obvyklým).

Přijatá opatření a cena, která za ně byla vynaložena, by měla být přiměřená, přičemž tuto okolnost by měl být statutární orgán / správce schopen prokázat.

II. Provádění stavebních prací, oprav a údržby na/ve společných prostorách

Provádění stavebních prací, a to i ve společných prostorách bytových domů, není současnými mimořádnými opatřeními dotčeno. Jedná se o **povolený výkon zaměstnání / podnikatelské činnosti**. **Provádění staveb** je také výslovně vyňato ze zákazu maloobchodního prodeje zboží a služeb.

Pro pracovníky stavebních firem přitom platí, že i oni musí mít s účinností od 19.3.2020 (viz níže bod C) odst. 5) po celou dobu provádění prací **zakrytá ústa a nos ochranným prostředkem**. Roušku nebo jiný ochranný prostředek musí nosit všichni, výjimka platí pouze pro takový výkon práce, při kterém by bylo nošení ochranného prostředku nebezpečné.

Zároveň se však setkáváme se stížnostmi obyvatel domů, kteří v současné vyhrocené situaci vnímají přítomnost a práci dalších lidí v domě negativně a cítí se ohroženi. Tam, kde je to možné, přistupuje se v některých domech k odložení stavebních prací na pozdější dobu. Žádná obecná povinnost přerušit stavební práce v domě však z žádného právního předpisu nevyplývá.

Práce by měly být ale přerušeny uvnitř jednotlivých bytů (i když to opět výslovně nevyplývá z žádného předpisu), a to z důvodu minimalizace rizik jak pro uživatele bytu, tak i pro pracovníky provádějící a rovněž i s ohledem na možnost obyvatele bytu chránit své zdraví. To se netýká neodkladných prací a havárií (k tomu také viz níže odst. III. týkající se revizí).

III. Provádění revizí v domech

Pokud nebylo možné provést revizi v domě z důvodu nouzového stavu/zákazu vycházení/karantény, jde o **zásah „vyšší moci“** a z toho důvodu by za neprovedení revize po dobu trvání mimořádných opatření neměly být ze strany příslušných orgánů a institucí ukládány pokuty (i když tento závěr nemáme oficiálně potvrzen a **problematické může být případné uplatňování nároku na pojistné plnění**). Revizi je třeba provést po skončení mimořádných opatření, jakmile to bude možné.

Jestliže nelze revizi v daném období provést, avšak je **podezření na závadu, která by mohla způsobit požár/výbuch, je nutno takovou situaci vyhodnotit jako havarijní stav**. V tom případě by měli uživatelé bytů i při mimořádných opatřeních byty zpřístupnit. Přitom je nutno zabránit riziku nákazy použitím ochranných pomůcek (rouška/respirátor ze strany uživatelů bytů i revizních techniků, ochranné rukavice, brýle apod.), hygienických opatření (předchozí a následná dezinfekce) a za dodržení minimálního odstupu. Při volbě bezpečnostních opatření je třeba předpokládat nákazu ve všech bytech. Pokud je uživatel bytu v karanténě, má přijímat návštěvy jen v nezbytných případech (nezbytným případem je zřejmě i havarijní situace týkající se rozvodů plynu/vody/elektřiny).

Pokud nebude za havarijního stavu možné zajistit dostatečná bezpečnostní opatření a byt zpřístupnit, bude nutno v krajním případě přistoupit k odpojení daného rozvodu/zařízení.

IV. Lhůta pro doručení vyúčtování a způsob doručení

Lhůta pro vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh za služby příjemcům služeb do 30.4.2020 zůstává nedotčena.

Pokud by z důvodu trvání mimořádné situace nemohl poskytovatel služby vyúčtování včas doručit nebo nemohl včas splnit jinou povinnost stanovenou zákonem č. 67/2013 Sb., o službách, mohl by se s odvoláním na zásah „vyšší moci“ bránit proti případným sankcím uplatněním pravidla uvedeného v § 13 odst. 1 tohoto zákona. Z něj vyplývá, že **povinnost uhradit pokutu za prodlení nevzniká, pokud nelze splnění povinnosti ve stanovené lhůtě spravedlivě požadovat.** V případě, že bude hrozit prodlení s vyhotovením vyúčtování, doporučujeme o tom informovat srozumitelně příjemce služeb s uvedením důvodů (chybějící podklady od dodavatelů, kritický nedostatek pracovníků z důvodu onemocnění/karantény/ošetřování dětí, které nelze nahradit jinak aj.). Tato varovná informace může hodnotu důkazu při případném soudním sporu, pokud by příjemce služby přesto nárokoval sankci za pozdě vyhotovené vyúčtování.

Přijetí případné zvláštní právní úpravy ve věci prodloužení lhůty pro předložení vyúčtování je k dnešnímu dni (30.3.2013) nejisté a doporučujeme na ně nespoléhat.

Současná situace se dotýká také zavedeného způsobu doručování vyúčtování služeb.

Standardně se písemné vyúčtování doručuje oproti podpisu, ať už na schůzích nebo tak, že pověřená osoba obchází po bytech jednotlivé příjemce služeb. Tento způsob doručení se dnes stává neproveditelným. Vhodné nemusí být ani doručování doporučeným dopisem z mnoha důvodů (nežádoucí koncentrace osob na poštách, náklady na doručení, pošta nedoručuje např. osobám bez dostatečných ochranných pomůcek).

Jako ideální se v dnešní době jeví doručování **v elektronické podobě** (e-mailem, po zadání přihlašovacích údajů prostřednictvím webových stránek, do datové schránky). Elektronické doručování prostřednictvím **datových schránek** i mezi soukromými osobami se dokonce **počínaje 24.3.2020 do odvolání uskutečňuje zdarma** (jinak je doručování soukromých zpráv přes datové schránky zpoplatněno). Je nutné, aby měl adresát nastaveno přijímání datových zpráv. Tuto komunikaci lze uplatnit i vůči příjemcům služeb. Bližší informace ke korespondenci prostřednictvím datových schránek naleznete zde: <https://www.datoveschranky.info/-/postovni-datove-zpravy-pro-vsechny-uzivatele-datovych-schranek-zdarma>.

Kdo nemá možnost doručovat elektronicky, může doručit vyúčtování i **jiným způsobem**, než jak byl dosud zvyklý. Musí však dbát na to, aby vyúčtování došlo **do sféry adresáta a ten měl možnost se s vyúčtováním seznámit.** Doporučujeme zvolit takový způsob doručení, při kterém bude poskytovatel služeb schopen **prokázat, kdy bylo vyúčtování doručeno.** Výše uvedené podmínky splňuje např. doručení vhozením do schránky, kterého se zúčastní 2 osoby a o vhození bude sepsán a oběma osobami podepsán *protokol o doručení*. Vhození do schránky není vhodné u příjemců služeb, kteří poskytovateli služby oznámili jinou adresu pro doručování nebo kteří mají trvalé bydliště jinde a poskytovateli služby je známo, že se v domě (a bytě) nezdržují. BD ani SVJ nenese odpovědnost za nedoručení vyúčtování, pokud se doručuje na poslední známou adresu a příjemce služby nové bydliště BD ani SVJ neoznámil.

V. Informace o nakažených osobách / osobách v karanténě

Správce domu, BD ani SVJ nemá nárok na to, aby mu bylo sdělováno, zda se v bytovém domě vyskytují osoby, u nichž byla prokázána nákaza nebo které jsou v karanténě. Tyto informace se tedy oficiálně nemohou dozvědět ani sousedé nakaženého (vlastníci ani členové BD). Nárok na tyto informace nemají ani starostové jednotlivých obcí. Státní orgány poskytují data veřejně pouze pokud jde o celkové počty v rámci krajů, event. okresů.

Můžeme diskutovat o tom, zda tato informace nemůže být přínosem a o tom, zda zájem na ochraně údajů o zdravotním stavu nepřevyšuje zájem ostatních osob v domě chránit své zdraví (správce domu může v případě vědomosti o naze rozhodnout o pečlivější dezinfekci společných částí, umístit ke vchodu do domu dezinfekční prostředky nebo přijmout jiná opatření). V některých státech mají dokonce osoby v karanténě povinnost označit vchod do domu nebo bytu, a tak je dodržování karantény sledováno i bedlivým pohledem sousedů.

V ČR se však zatím musíme smířit s tím, že informace o zdravotním stavu konkrétních obyvatel i v době pandemie nejsou informacemi veřejnými a nelze je v rámci bytového domu shromažďovat.

Pro zajímavost - možnost získat přibližné informace o pravděpodobnosti případné nákazy (výskyt na stejném místě s pozitivně testovanou osobou) testuje aplikace Mapy.cz. Ani z této aplikace však nelze zjistit konkrétní osobu nebo místo – přípustná je pouze přibližná informace založenou na historickém pohybu mobilních telefonů. Obdobně by měla fungovat dnes testovaná „chytrá karanténa“.

B) FUNGOVÁNÍ BYTOVÉHO DRUŽSTVA A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

VI. Skončení funkčního období členů orgánů

Celá řada BD se na nás obrací se žádostí, jak postupovat, pokud členům orgánů BD/SVJ **skončí na jaře funkční období** a nebude možné včas svolat schůze/shromáždění k nové volbě.

Tento problém se týká i jiných korporací (např. akciových společností). Občanské právo ho uspokojivě neřeší - nenabízí žádné náhradní řešení ani nepřipouští prodloužení funkce až do okamžiku volby nového statutárního orgánu. Lze si jen obtížně představit, že by soudy po skončení nouzového stavu musely v případě stovek korporací bez statutárního orgánu jmenovat opatrovníky pro běžnou správu nebo pro svolání volebních schůzí.

Z toho důvodu jsme hledali ve spolupráci s kolegy z ostatních družstevních svazů vhodné řešení. Družstevní asociace ČR proto požádala Ministerstvo spravedlnosti ČR o vydání stanoviska k takovému postupu, při kterém by dosavadní statutární orgán **vystavil plnou moc** určité osobě (pravděpodobně by se jednalo o člena/členy dosavadního statutárního orgánu), která by tak byla legitimována po přechodnou dobu za korporaci jednat a rovněž by byla zmocněna ke svolání volební schůze, jakmile to bude možné. Z hlediska střetu zájmů není toto uvažované řešení samozřejmě ideální, za dané situace se však jevílo jako praktické.

Ministryně spravedlnosti dnes (31.3.2020) na tuto žádost reagovala dopisem ze dne 30.3.2020. V tomto dopise je mj. uvedeno, že výše uvedený problém s ukončením funkčního období bude řešen zvláštním zákonem, který má umožnit:

- rozhodování per rollam i v případech, kdy není taková možnost upravena ve stanovách (tj. písemné hlasování, hlasování pomocí techniky – telefonické a videokonference apod.),
- výše uvedenou možnost mají mít i shromáždění delegátů v družstvech, což jinak zákon výslovně zakazuje,
- automatické prodloužení nebo obnovení funkčního období členů voleného orgánu, kteří přes výše uvedená opatření nemohou být zvoleni nebo jimž funkční období v době trvání mimořádných opatření uplynulo a
- přípuštění kooptace, tedy dovolení chybějícího člena orgánu samotnými členy orgánu, neklesne-li jejich počet pod polovinu, a to i tehdy, kdy to stanovy nepřipouští.

Přijetí zákona lze podle našeho odhadu očekávat zhruba během jednoho až dvou týdnů a předpokládáme, že by se měl týkat nejen BD, ale i s SVJ. S dopisem ministryně se můžete seznámit v e-knihovně: <https://www.scmbd.cz/file/303/>.

a) **Poznámka k bytovým družstvům**

Předtím, než mi byly známy záměry vlády (viz výše) jsem začala pro bytová družstva připravovat doplňující informaci k řešení období po skončení funkce představenstva. Vzhledem k aktuálnímu vývoji už nejde o informaci zásadní, přesto ji však pro případné využití v tomto materiálu ponechávám.

Bytová družstva totiž v praxi využívají také možnosti **udělení prokury**, tj. zvláštní plné moci podle § 450 a násl. ObčZ. Udělením prokury zmocňuje podnikatel zapsaný v obchodním rejstříku prokuristu k právním jednáním, ke kterým dochází při provozu obchodního závodu, a to i k těm, pro které se jinak vyžaduje zvláštní plná moc. Vzhledem k tomu, že se týká tato možnost pouze podnikatelů zapsaných v obchodním rejstříku, nemohou prokuru využít SVJ.

Rozhodnutí o udělení prokury (není-li ve stanovách uvedeno jinak) činí **statutární orgán** (stejně jako u běžné plné moci), pochopitelně dokud je ve své funkci. Není vyloučeno, aby byla prokura udělena i členovi statutárního orgánu, lze ji popř. vázat na okamžik, kdy končí funkce představenstva. Při podpisu za družstvo prokurista připojuje svůj podpis k názvu družstva s uvedením, že se jedná o prokuru. **Osoba prokuristy se zapisuje do obchodního rejstříku**, tento zápis má nicméně pouze deklaratorní charakter – oprávnění jednat vzniká již samotným udělením prokury. Prokura tedy zajišťuje **činnost družstva navenek** bez ohledu na funkční období statutárního orgánu. V praxi se osvědčuje udělení prokury dvěma osobám s oprávněním jednat nezávisle. Tím je zaručen plynulý chod družstva až do příštích voleb. Nově zvolený statutární orgán může po svém zvolení prokuristu kdykoli odvolat. Vzhledem k tomu, že **prokurista nejedná „dovnitř“ družstva, měla by být i v tomto případě udělena i plná moc pro svolání členské schůze.**

Prokurista musí prokuru vykonávat s péčí řádného hospodáře. Prokura není výkonem práce – postavení prokuristy ve vztahu k BD je obdobné postavení člena statutárního orgánu. Prokurista může dokonce zcizovat a zatěžovat nemovitosti, ovšem pouze tehdy, když je to v prokuře uvedeno (toto oprávnění by musela prokura obsahovat např. tehdy, pokud by BD hodlalo i po skončení funkčního období statutárního orgánu pokračovat v převádění jednotek do vlastnictví členů). Jakákoli vnitřní omezení prokury nejsou účinná vůči třetím osobám.

Může dojít k tomu, že zákon, o kterém se v dopise ze dne 30.3.2020 zmiňuje ministryně spravedlnosti, sice zaručí trvání funkce volených členů orgánů i po uplynutí jejich běžného funkčního období, ukončení takto prodloužených funkcí však může připadnout na dobu, která

může být pro konání voleb nevhodná (mám na mysli zejména období letních prázdnin). V takovém případě by mohlo mít i využití prokury v BD své opodstatnění.

b) Poznámka ke společenstvím vlastníků (BD jako předseda/člen st. orgánu SVJ)

Objevily se dotazy, jaký dopad má skončení funkce v představenstvu BD na výkon funkce předsedy SVJ. K tomu je třeba dodat, že podle § 154 ObčZ BD jako předseda (nebo člen výboru) SVJ zmocňuje k výkonu funkce v SVJ fyzickou osobu, která se zapisuje do veřejného rejstříku. Pokud by žádná taková fyzická osoba zmocněna nebyla (případně by její oprávnění zastupovat BD při výkonu funkce v SVJ zaniklo), zastupoval by BD člen jejího statutárního orgánu.

Pokud tedy BD **zmocní** k zastupování v SVJ **konkrétní členy svého představenstva, nemá jejich skončení funkce v BD vliv na jejich zastupování BD v SVJ**. Jsou oprávněni BD ve statutárním orgánu SVJ zastupovat až do skončení funkčního období BD v SVJ. To by neplatilo pouze v případě, že by bylo jejich zmocnění v SVJ vázáno na trvání funkce v představenstvu BD – viz níže (což ale podle mého názoru z udělených zmocnění většinou nevyplývá).

Problém se skončením funkce v představenstvu BD by v SVJ mohl nastat pouze v následujících případech:

- zmocnění k výkonu funkce statutárního orgánu v SVJ je vázáno na trvání funkce v představenstvu BD, nebo
- zaniklo by dosavadní pověření fyzické osoby vykonávat funkci statutárního orgánu BD v SVJ (výpověď, odvolání plné moci, ztráta právní způsobilosti, úmrtí apod.) a zastupování by měli automaticky převzít členové představenstva BD.

Předpokládám, že tyto situace nastávají v menšině případů. Lze je řešit **udělením nového zmocnění** ze strany BD kterékoli fyzické osobě (event. více fyzickým osobám).

VII. Konání schůzí a shromáždění / korespondenční hlasování

S účinností od 16.3.2020, kdy byl zaveden zákaz volného pohybu osob (viz níže bod C), odst. 4), **nelze konat shromáždění delegátů, členské schůze, shromáždění vlastníků ani schůze samospráv**, a to bez ohledu na počet osob, které by se na takovém shromáždění měly účastnit.

V případě bytových družstev lze v neodkladných případech (např. i o volbě statutárního orgánu) hlasovat korespondenčně (per rollam), pokud to **stanovy připouští**.

Korespondenční hlasování nelze použít při rozhodování delegátů (viz § 652 odst. 2 ZOK). Shromáždění delegátů je tedy nutno svolat, resp. počkat na dobu, kdy bude svolání možné. Objevují se přitom obavy, že i v době, kdy bude svolání shromáždění delegátů opět možné, bude problematická účast starších delegátů, pro něž mohou i delší dobu platit některá omezující opatření nebo u nichž může přetrvávat obava z nákazy. Zákon požaduje, aby se delegát účastnil shromáždění osobně nebo připouští zastoupení náhradníkem delegáta. Výjimečně však delegáti mohou pro účast na shromáždění **udělit plnou moc** jiné osobě - souhlasí-li s tím členové jeho volebního obvodu nebo **vyžaduje-li to nutná potřeba** (k tomu viz § 682 ZOK ve spojení s § 438 věta druhá ObčZ). I když to z právní úpravy výslovně nevyplývá, lze doporučit, aby zmocněnou osobou byl (stejně jako delegát nebo jeho náhradník) rovněž člen BD.

Pokud jde o společenství vlastníků, lze hlasovat korespondenčně, **jestliže to připouští stanovy** SVJ nebo v situacích, kdy není svolané shromáždění usnášeníšopné (§ 1210 ObčZ).

Omezení pro hlasování per rollam, která jsou v tomto článku zmíněna (a to i pro shromáždění delegátů) **by mohla být odstraněna, pokud bude přijat zvláštní zákon** zmíněný v dopisu ministryně spravedlnosti z 30.3.2020. Jakýkoli orgán BD nebo SVJ by tak mohl hlasovat písemně nebo pomocí technických prostředků (telefonické a videokonference apod.), i když na to stanovy výslovně nepamatují.

C) VZTAHY SE TŘETÍMI OSOBAMI

VIII. Dodržování smluv

Potíže mohou vzniknout i v dodavatelských vztazích se třetími osobami. **Výskyt pandemie a související nouzový stav jsou tzv. vyšší mocí, která představuje překážku v plnění smluvní povinnosti.** Strana, která má povinnost plnit, není odpovědná za škodu způsobenou nemožností plnění. Podmínkou však je, aby vyšší moc byla skutečně překážkou a ne pouze obchodním rozhodnutím dodavatele. *Jako problematické se tak může jevit např. odmítnutí úklidu v bytovém domě pouze z důvodu obavy pracovníků úklidové firmy o zdraví. Provedení úklidových prací (které je navíc z pohledu správce domu v současné době potřebnější než jindy – viz čl. I.) nepřevyšuje co se týče výše rizika jiná povolání, v nichž se pracovníci setkávají s veřejností. V tomto konkrétním případě může správce domu přistoupit k odstoupení od smlouvy. Úklidová firma by mohla odmítnout úklid v domě bez rizika skončení smlouvy nebo náhrady škody tehdy, kdy by nebyla schopna vybavit své pracovníky dostatečnými ochrannými pomůckami nebo pokud by se její pracovníci ocitli v karanténě/pracovní neschopnosti v důsledku pandemie a provedení prací by se stalo pro úklidovou firmu z toho důvodu nemožné (obdobně viz povinnost vyhotovit včas vyúčtování – viz výše čl. II.).*

Přehledné návody na řešení smluvních problémů jsou zdarma k dispozici např. na internetových stránkách www.pravovrouse.cz.

IX. Nájemní vztahy

Vzhledem k výpadku příjmu velké skupiny obyvatel lze očekávat i výpadky v pravidelných platbách nájemného, příspěvků na správu domů a plateb za služby.

Pronajímatelé, správci domů a poskytovatelé služeb se budou muset připravit na řešení žádostí o odklad splatnosti a uzavírání dohod o splátkových kalendářích apod. Jednotlivé případy se posuzují individuálně, rozhodující je dohoda mezi oběma stranami.

Prozatím není neplacení za užívání prostor (včetně bytů) řešeno žádným mimořádným právním předpisem, v médiích však už byly (zprávy na ČT1 dne 31.3.2020) avizovány úvahy o plošném „zmrazení“ nájemného, které může spočívat i v zákazu výpovědi po přechodnou dobu.

D) PŘEHLED PŘIJATÝCH MIMOŘÁDNÝCH OPATŘENÍ na území ČR

V tomto oddíle shrnujeme chronologicky přehled přijatých mimořádných opatření s platností na území celé ČR. (Je možné, že v některých oblastech byla ze strany starostů jednotlivých obcí přijata některá opatření i dříve nebo byla přijata opatření přísnější).

1) Zákaz akcí pro 100 a více osob

Jedním z prvních mimořádných opatření byl s účinností od **10.3.2020 od 18:00** zákaz kulturních představení, sportovních, kulturních, náboženských, spolkových a jiných akcí s účastí přesahující ve stejný čas 100 osob. Tento zákaz se výslovně nevztahoval na akce orgánů soukromých osob (jmenovitě valné hromady akciové společnosti). V tuto dobu bylo ještě teoreticky možné konat členskou schůzi, shromáždění vlastníků nebo shromáždění delegátů, i kdyby se těchto schůzí účastnilo i více než 100 osob. Toto opatření však platilo pouze do 12.3.2020 (viz níže odst. 3)).

2) Vyhlášení nouzového stavu

Nouzový stav byl vyhlášen **od 12. 3. 2020 od 14:00** hod na dobu 30 dnů. Usnesení vlády o vyhlášení nouzového stavu nemělo samo o sobě přímý dopad na práva a povinnosti obyvatel ČR, ale umožnilo vládě přijímat krizová opatření.

3) Zákaz akcí nad 30 osob

Zákaz akcí nad 30 osob začal platit s účinností od **13.3.2020 od 6:00** pro veškerá kulturní představení, **shromáždění**, akce veřejné i soukromé, **včetně spolkové činnosti**. **Tento zákaz se týkal i shromáždění a schůzí v domech, pokud by měl počet osob účastnících se schůze přesáhnout 30 osob.** Možnost konat schůze BD nebo SVJ však byla bez ohledu na počet osob zrušena zcela zákazem volného pohybu osob přijatého od 16.3.2020 (viz dále odst. 4)).

4) Zákaz volného pohybu osob na území ČR

Zákaz volného pohybu znamená omezení pohybu na veřejně dostupných místech na dobu nezbytně nutnou, pobyt v místě svého bydliště s výjimkou níže uvedených případů a omezení kontaktu s jinými osobami na nezbytně nutnou míru.

Tento zákaz byl vyhlášen s účinností **ode dne 16. března 2020 od 00:00 hod. do dne 24. března 2020 do 6:00**, prodloužen mimořádným opatřením ze dne 23. 3. 2020 do dne 1. dubna 2020 do 6:00 a dne 30.3.2020 **opětovně prodloužen do 11. dubna 2020**. Platí s následujícími výjimkami:

- cest do **zaměstnání** a k **výkonu podnikatelské nebo jiné obdobné činnosti**,
- nezbytných cest za rodinou nebo osobami blízkými,
- cest nezbytně nutných k obstarávání základních životních potřeb (např. nákup potravin, léků a zdravotnických prostředků, hygienického zboží, kosmetiky a jiného drogistického zboží, krmiv a dalších potřeb pro zvířata), včetně potřeb příbuzných a osob blízkých, zajištění péče o děti, zajištění péče o zvířata, využívání nezbytných finančních a poštovních služeb, doplnění pohonných hmot,

- cest nezbytně nutných k zajištění potřeb a služeb podle písmene c) pro jinou osobu (např. dobrovolnictví, sousedská výpomoc),
- cest do zdravotnických zařízení a zařízení sociálních služeb, včetně zajištění nezbytného doprovodu příbuzných a osob blízkých, a zařízení veterinární péče,
- cest za účelem vyřízení neodkladných úředních záležitostí, včetně zajištění nezbytného doprovodu příbuzných a osob blízkých,
- výkonu povolání nebo činností sloužících k zajištění bezpečnosti, vnitřního pořádku a řešení krizové situace, ochrany zdraví, poskytování zdravotní nebo sociální péče, včetně dobrovolnické činnosti, individuální duchovní péče a služby, veřejné hromadné dopravy a další infrastruktury, **služeb pro obyvatele**, včetně zásobování a rozvázkové služby, veterinární péče,
- pobytu v přírodě nebo parcích,
- cest zpět do místa svého bydliště,
- pohřbů.

Zákaz volného pohybu osob znamená, že již nelze konat schůze a shromáždění v domech, členské schůze ani shromáždění delegátů, a to ani kdyby počet zúčastněných osob nepřesáhl 30. Přestože lze správu domů podřadit pod „služby pro obyvatele“, které jsou vyjmuty ze zákazu volné pohybu osob, téměř všichni správci bytových domů **omezují svoji činnost na nezbytně nutnou míru - ruší hodiny pro veřejnost a zajišťuje se řešení především neodkladných záležitostí (havárií v domech).**

5) **Zákaz pohybu a pobytu mimo bydliště bez ochranných prostředků dýchacích cest**

Povinnost být vybaven rouškou, respirátorem, ústenkou, šátkem, šálou či jiným prostředkem, který brání šíření kapének, zavedla vláda **od 19.3.2020 od 0:00.**

6) **Omezení pobytu na veřejně dostupných místech na max. 2 osoby**

Mimořádným opatřením ze dne 23. 3. 2020 vláda kromě prodloužení zákazu volného pohybu do 1. 4. 2020 (viz výše odst. 4) omezila počet osob, které mohou společně pobývat na veřejně dostupném místě na maximálně 2. Toto omezení neplatí pro členy domácnosti a dále mj. pro výkon povolání, podnikatelské nebo jiné obdobné činnosti.

Zpracováno dne 23. března 2020

aktualizace 31. 3. 2020 – doplnění informací o:

- hygieně a dezinfekci v domech (čl. I.)
- lhůtách a způsobu doručení vyúčtování (čl. IV.)
- možnostech řešení skončení funkčního období (čl. VI.) včetně aktuální informace od ministryně spravedlnosti ze dne 30.3.2020
- konání schůzí a shromáždění (čl. VII.) a
- vztazích se 3 osobami (nová část c))

Mgr. Kateřina Horáková, legislativně-právní oddělení SČMBD

Zdroje informací:

<https://koronavirus.mzcr.cz/otazky-odpovedi/>

<https://www.vlada.cz/cz/media-centrum/>

PŘÍLOHA Č. 1 – VÝNATEK ZÁKONA Č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Díl 2

Ochranná dezinfekce, dezinfekce a deratizace (§ 55-61)

§ 55

[Ochranná dezinfekce, dezinfekce a deratizace]

Ochrannou dezinfekcí, dezinfekcí a deratizací je činnost směřující k ochraně zdraví fyzických osob a k ochraně životních a pracovních podmínek před původci a přenašeči infekčních onemocnění, škodlivými a epidemiologicky významnými členovci, hlodavci a dalšími živočichy. Člení se na

- a) běžnou ochrannou dezinfekci, dezinfekci a deratizaci, která jako součást čištění a běžných technologických a pracovních postupů směřuje k předcházení vzniku infekčních onemocnění a výskytu škodlivých a epidemiologicky významných členovců, hlodavců a dalších živočichů,
- b) speciální ochrannou dezinfekci, dezinfekci a deratizaci, kterou je odborná činnost cílená na likvidaci původců a přenašečů infekčních onemocnění a zvýšeného výskytu škodlivých a epidemiologicky významných členovců, hlodavců a dalších živočichů.

§ 56

[Přípravky k provádění ochranné dezinfekce, dezinfekce a deratizace]

Osoba, která provádí ochrannou dezinfekci, dezinfekci nebo deratizaci,

- a) smí použít jen přípravky dodané na trh v souladu s přímo použitelným předpisem Evropské unie o biocidních přípravcích^{37a},
- b) může použít přípravky a postupy jen v míře nezbytně nutné tak, aby účelu ochranné dezinfekce, dezinfekce a deratizace bylo dosaženo a životní a pracovní podmínky nebyly ohroženy či poškozeny,
- c) je povinna kontrolovat její účinnost.

§ 57

[Běžná a speciální ochranná dezinfekce, dezinfekce a deratizace]

- 1) Běžnou ochrannou dezinfekci, dezinfekci a deratizaci je povinna podle potřeby provádět každá osoba, a to jako součást čištění a běžných technologických a pracovních postupů.
- 2) Speciální ochrannou dezinfekci, dezinfekci a deratizaci je povinna podle potřeby ve své provozovně zajistit každá fyzická osoba, která je podnikatelem, právnická osoba a každá osoba při likvidaci původců nálezů, při zvýšeném výskytu škodlivých a epidemiologicky významných členovců, hlodavců a dalších živočichů. Jde-li o obytné místnosti, pobytové místnosti a nebytové prostory nesloužící k podnikání, má povinnost podle věty první vlastník nemovitosti nebo společenství vlastníků a u nemovitosti v majetku České republiky organizační složka státu nebo příspěvková organizace, které přísluší hospodaření s ní.

Díl 3

Postup při zjištění výskytu infekčního onemocnění (§ 62-70)

§ 66

Opatření, kterým jsou povinny se podrobit fyzické osoby podnikající a právnické osoby

- 1) Fyzická osoba, která je podnikatelem, a právnická osoba jsou povinny podrobit se, podle povahy infekčního onemocnění, protiepidemickým opatřením, kterými jsou zejména,
 - a) zákaz provozu zařízení, provozovny nebo jiné činnosti,
 - b) zákaz přepravy určitými dopravními prostředky,
 - c) omezení výroby, pozastavení prodeje a zákaz užívání vody, potravin a dalších výrobků podezřelých z kontaminace.
- 2) Fyzická osoba, která je podnikatelem, a právnická osoba jsou dále povinny zajistit provedení ohniskové dezinfekce, dezinfekce a deratizace a asanaci (hygienické zabezpečení) vody, půdy a jiných míst a výrobků podezřelých z toho, že obsahují původce onemocnění. (pozn. SČMBD: podle důvodové zprávy se jedná o opatření, které mají zamezit šíření onemocnění způsobené provozem podnikatelské činnosti – kh-).

(Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů)

zdroj: beck-online.cz, 26.3.2020